

N°CT2022.2/027-1

L'an deux mil vingt deux, le trente mars à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

<u>Etaient présents</u>, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPREZ, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Patrick FARCY à Madame Dominique CARON, Monsieur Julien BOUDIN à Madame Julie CORDESSE, Monsieur Alphonse BOYE à Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Françoise LECOUFLE, Madame France BERNICHI à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Madame Josette SOL, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Etienne FILLOL à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Carine REBICHON-COHEN à Madame Mathilde WIELGOCKI, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur François VITSE.

Etaient absents excusés :

Madame Oumou DIASSE, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Rosa LOPES, Madame Laurence WESTPHAL.

Secrétaire de séance : Monsieur Bruno CARON.

Informations sur l'accusé de réception			
Envoyé à Préfecture de Créteil			
le	06/04/22		
Accusé réception le	06/04/22		
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-1		
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133421-DE-1-1		



Nombre de votants : 46

Vote(s) pour : 46 Vote(s) contre : 0 Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception			
Envoyé à Préfecture de Créteil			
le	06/04/22		
Accusé réception le	06/04/22		
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-1		
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133421-DE-1-1		



N°CT2022.2/027-1

OBJET: Aménagement-Maîtrise foncière - Adoption de quatre conventions tripartites de portage foncier entre le SAF94, GPSEA et la SPLA GPSEAD.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-1 et suivants et L. 5219-2 et suivants ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne n°DC 2008-79 du 9 octobre 2008 déclarant d'intérêt communautaire le site dit « France Telecom » situé sur la commune de Noiseau ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 4 avril 2018 relative à l'initiative de la zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation mixte d'habitat sur le site dit « France Telecom » à Noiseau, à la définition des objectifs poursuivis et aux modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-1 du 2 décembre 2020 approuvant les enjeux et objectifs de la ZAC de Noiseau, son périmètre, son programme et son bilan ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-2 du 2 décembre 2020 approuvant les modalités de la nouvelle concertation préalable à la création de la ZAC de Noiseau ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/028-1 du 9 juin 2021 tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté des Portes de Noiseau ;

VU ensemble les conventions de portage foncier conclues entre le SAF 94 et GPSEA les 25 juin 2014 (opération 553), 28 décembre 2015 (opération 599) et 21 janvier 2020 (opérations 722 et 723) ainsi que, s'agissant de l'opération 553, l'avenant n°1 conclu le 11 janvier 2018 ;

VU le traité de concession d'aménagement de la ZAC conclu avec la société publique

Informations sur l'accusé de réception				
Envoyé à Préfecture de Créteil				
le	06/04/22			
Accusé réception le	06/04/22			
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-1			
Identifiant télétransmission 094-200058006-20220330-lmc133421-DE-1-1				



locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) le 5 juillet 2021 ;

CONSIDERANT le projet d'aménagement concerté (ZAC) des Portes de Noiseau s'attache à répondre aux enjeux de recomposition et d'équilibre agro-urbain du secteur au travers des objectifs généraux fixés par délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 4 avril 2018 susvisée initiant la ZAC :

- Développer un agro-quartier en entrée de ville de Noiseau constituant un ensemble organique et de haute qualité environnementale ;
- Dynamiser l'économie locale par l'implantation d'activités innovantes fonctionnant en circuits courts avec l'environnement proche ;
- Traiter les lisières entre la ville et les espaces naturels par l'insertion harmonieuse de logements dans le paysage, avec des jardins partagés et des potagers urbains ouverts sur l'espace agricole;
- Aménager des percées visuelles et des cheminements doux offrant des perspectives paysagères sur les corridors écologiques ;

CONSIDERANT que Grand Paris Sud Est Avenir dispose de la majeure partie de la maîtrise foncière du site par l'acquisition progressive de pavillons et la signature de plusieurs conventions de portage foncier avec le SAF 94, détaillées comme suit :

Références cadastrales	N° d'opération	Adresse	Contenance cadastrale (m²)	Prix d'acquisitio n (euros)	Date d'acquisition	Conven tion de portage	Date d'échéanc e	Description
AM 17	OP 553	34 route de la Queue- en-Brie	7921	670 000	30 juin 2014	CPF du 25 juin 2014 + avenant du 11 janvier 2018	30 avril 2022	Ensemble immobilier à usage de bureaux
AM 19	01 333	34 route de la Queue- en-Brie	414		30 juin 2014	CPF du 25 juin 2014 + avenant du 11 janvier 2018	30 avril 2022	Bâtiment technique, annexe de l'immeuble principal
AM 14 lot n°2	OP 599	Route de la Queue-en- Brie	2797	6 570 130	22 novembre 2016	CPF du 28 décembr e 2015)	20 novembre 2024	Divers
AM 23	OF 399	Route de la Queue-en- Brie	90829	0 3/0 130	22 novembre 2016	CPF du 28 décembr e 2015	20 novembre 2024	bâtiments
AM11	OP 723	14 route de la Queue-	2697	370 000 (dont 5 000	21 janvier 2020	CPF du 21	21 janvier 2028	Une maison d'habitation

Informations sur l'accusé de réception				
Envoyé à Préfecture de Créteil				
le	06/04/22			
Accusé réception le	06/04/22			
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-1			
Identifiant télétransmission 094-200058006-20220330-lmc133421-DE-1-1				



		en-Brie		euros de biens meubles)		janvier 2020		+ un terrain pour une parcelle de 2697m ²
AM15	OP 722	34 route de la Queue- en-Brie	1037	307000	21 janvier 2020	CPF du 21 janvier 2020	21 janvier 2028	Maison d'habitation sur un parcelle de 1 037 m ²

CONSIDERANT que, compte tenu de la désignation de la SPLA comme aménageur de la ZAC des Portes de de Noiseau, et afin que cette dernière en cette qualité prenne en charge les obligations issues de ces conventions de portage foncier et notamment les obligations financières, il convient de conclure des conventions de portage fonciers tripartites portant sur les opérations ci-dessus détaillées ;

CONSIDERANT qu'il est proposé d'homogénéiser la date d'échéance des conventions de portages foncier relatives aux opérations n°553 et 599, au 20 novembre 2024, la convention de portage foncier relative à l'opération n°553 se terminant au 30 avril 2022; que l'échéance des deux autres conventions de portage ne change pas et demeure au 21 janvier 2028;

CONSIDERANT enfin que, depuis la conclusion du traité de concession d'aménagement, les intérêts d'emprunt sont remboursés non plus à hauteur de 50% mais de 100% par GPSEA, charge qui incombera à la SPLA avec le remboursement des diverses taxes (taxe foncière, notamment) ;

LE CONSEIL DE TERRITOIRE, REGULIEREMENT CONVOQUE LE 24 MARS 2022, SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT, APRES EN AVOIR DELIBERE,

Informations sur l'accusé de réception			
Envoyé à Préfecture de Créteil			
le	06/04/22		
Accusé réception le	06/04/22		
Numéro de l'acte CT2022.2/027-1			
Identifiant télétransmission 094-200058006-20220330-lmc133421-DE-1-1			



ARTICLE 1: ADOPTE les quatre nouvelles conventions de portage foncier tripartites,

ci-annexées, entre GPSEA, le SAF 94 et la SPLA portant sur les

opérations 553, 599, 723 et 722.

ARTICLE 2: AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à les signer.

FAIT A CRETEIL, LE TRENTE MARS DEUX MIL VINGT DEUX.

Le Président,



Signé Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception				
Envoyé à Préfecture de Créteil				
le	06/04/22			
Accusé réception le	06/04/22			
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-1			
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133421-DE-1-1			

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER entre le SAF 94, l'EPT GPSEA et la SPLA de l'EPT GPSEAD

ENTRE, Le Syndicat mixte d'action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à CHOISY-LE-ROI, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par son Président, Monsieur Jacques-Alain BENISTI, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 22 septembre 2021,

ET,

La Collectivité, soit l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA), Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre a été fixé par le décret n°2016- 1664 du 11 décembre 2015 et le siège est : 14 rue Le Corbusier - 94000 Créteil, créé à compter du 1er janvier 2016, représenté par Monsieur Laurent CATHALA, Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Territoire du 30 mars 2022,

ET,

La Société Publique Locale d'Aménagement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir Développement (SPLA GPSEAD),

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement le bien actuellement porté par le SAF 94, visé par les délibérations, du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA en date du **30 mars 2022**, et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **06 avril 2022**.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Conformément à sa délibération en date du 12 décembre 2013, la Communauté d'Agglomération du Haut Valde-Marne a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre « FRANCE TELECOM - P 5 », d'une superficie de 8 335 m², composé des parcelles cadastrées AM n° 17 (7 921 m²) et AM n° 19 (414 m²), situées Route de La Queue-en-Brie à NOISEAU, en vue de la réalisation d'une zone d'activité diversifiée, conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cadre et en vertu des délibérations, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne en date du 16 janvier 2014 et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 22 mai 2014, le SAF 94 a décidé de l'acquisition desdites parcelles, supportant un ensemble immobilier à usage de bureaux.

Pour assurer le portage foncier de ce bien, une convention est intervenue entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, pour une durée de **4 ans** à compter du 25 juin 2014, date de signature par le SAF 94 de l'acte administratif relatif à cette acquisition, soit jusqu'au **25 juin 2018**.

Dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris et des Etablissements Publics Territoriaux, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne a disparu le 1^{er} janvier 2016 au profit de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA).

Conformément à l'article 59 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, l'Etablissement Public Territorial s'est substitué de plein droit à la Communauté d'Agglomération dans les contrats conclus avec cette dernière, notamment la convention de portage foncier conclue avec le SAF 94 relative aux parcelles cadastrées section AM n° 17 et 19 à NOISEAU.

Par lettre en date du 6 novembre 2017, reçue au SAF 94 le 13 novembre 2017, l'EPT GPSEA a sollicité la prolongation de la durée de portage foncier des parcelles AM n° 17 et 19 pour une durée de 4 années supplémentaires, afin de permettre à la collectivité de mener à bien les études et prospections en cours relatives à l'aménagement économique de ce site, conformément à la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA du 13 décembre 2017.

Aussi, un avenant n° 1 à la convention de portage foncier est intervenu entre l'EPT GPSEA et le SAF 94 en date du 11 janvier 2018, portant notamment prorogation de la durée de portage jusqu'au 30 juin 2022.

Conformément à la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA du 09 juin 2021, le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement des portes de Noiseau, dénommée « ZAC des Portes de Noiseau » a été signé en date du 05 juillet 2021, entre l'EPT GPSEA et la SPLA GPSEAD, laquelle a été désignée en tant que futur aménageur de ladite ZAC.

Dans ce cadre, il a été convenu d'adopter une nouvelle convention de portage foncier, tripartite SAF 94/EPT GPSEA/SPLA GPSEAD, en prorogeant la durée du portage.

La durée de validité de la présente convention de portage s'étend donc jusqu'au 22 novembre 2024.

PREAMBULE

L'acquisition de ce bien, soit un ensemble immobilier à usage de bureaux sis Route de La Queue-en-Brie à NOISEAU, cadastré section AM n° 17 (7921 m²) et AM n° 19 (414 m²), soit une superficie totale de 8335 m², a été réalisée pour une valeur de 670 000 €, conformément à l'estimation des services Fiscaux en date du 18 décembre 2013.

Les obligations des parties détaillées dans le règlement du SAF 94, et rappelées ci-après, prennent effet à compter de la date de signature de la présente convention.

OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE ET DE LA SPLA GPSEAD

<u>Article 1</u>: La Collectivité a d'ores et déjà versé au SAF 94, au moment du paiement de l'acquisition, le montant de sa participation fixée à 10 % du prix d'acquisition du terrain, soit **67 000 €.**

<u>Article 2</u>: La SPLA GPSEAD s'engage à prendre en charge 100 % du montant des intérêts du prêt contracté par le SAF94 pour la durée du portage à compter de la signature de la présente convention, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt.

La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 94 tel qu'il résulte des tableaux d'amortissement des emprunts et, au besoin, de tous documents des établissements prêteurs les complétant ou les réajustant. La SPLA GPSEAD s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts, effectué par le SAF, à régler ces sommes au plus tard dans un délai de 15 jours ouvrables.

A la demande de la SPLA GPSEAD, le SAF 94 s'engage à communiquer le tableau des amortissements.

<u>Article 3</u>: La SPLA GPSEAD s'engage à rembourser au SAF 94 sans délai le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles le SAF 94 est imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente convention après communication par ce dernier des éléments attestant du paiement de ces sommes.

Toutefois, ne sont pas concernées par le présent article toutes sommes qui feraient l'objet d'un remboursement prévu dans le cadre d'un éventuel contrat de location établi pour le bien objet.

<u>Article 4</u>: A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 2 et 3, la SPLA GPSEAD s'expose au versement de toutes ces sommes au titre d'un complément de prix à l'acte authentique augmentées des pénalités énoncées dans le règlement du SAF.

A défaut d'un rachat par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, la Collectivité sera redevable de ces sommes dans les mêmes conditions.

<u>Article 5</u>: Conformément au règlement du SAF 94, la Collectivité s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat, par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, du bien objet de la présente convention.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

<u>Article 6</u>: A défaut, du respect de l'engagement d'acquérir de la SPLA GPSEAD ou d'un opérateur substitué, la Collectivité s'engage à acquérir le bien, dans les mêmes délais que prévus à l'article 5.

OBLIGATIONS DU SAF 94

<u>Article 7</u>: Le SAF 94 s'engage à solliciter l'intervention financière du Département et à informer en retour la Collectivité des suites données par ce dernier fixant ainsi les conditions des financements tels que précisés aux articles 1 et 2.

<u>Article 8</u>: Le SAF 94 a financé sur ses fonds propres la somme nécessaire au paiement de l'acquisition dudit bien majoré des frais d'acte, après déduction de la participation de la Collectivité mentionnée à l'article 1 et du montant emprunté, ce montant emprunté n'ayant pas excédé 70 % du coût total d'acquisition estimatif, soit le prix d'acquisition majoré des frais d'acte estimatifs.

<u>Article 9</u>: Le SAF 94 s'engage à céder à la SPLA GPSEAD ou à un opérateur substitué les propriétés ou unités foncières acquises à tout moment, pour tout ou partie, avant la date d'expiration de la présente sur demande de la Collectivité et au plus tard à la date d'expiration de la présente convention.

<u>Article 10</u>: Le SAF 94 s'engage, dès encaissement de la totalité du montant de la cession, à ne plus appliquer l'article 2 pour les échéances des intérêts d'emprunt ultérieures à cette date.

GESTION DU BIEN

<u>Article 11</u>: Le bien objet de la convention étant inoccupé, le SAF 94 continuera d'assurer la gestion courante de ce dernier, à savoir son entretien et sa sécurisation.

Dans ce cadre, à la demande de la Collectivité et de la SPLA GPSEAD, le SAF 94 communiquera le compte de cette gestion actualisé, et tiendra à sa disposition l'ensemble des pièces comptables qui en attestent.

Ce compte de gestion détaillera :

11-1 En dépenses :

- l'ensemble des frais annexes tels que, les frais de procédure non liés à l'acquisition ou l'éviction (avocat, huissier, notaire etc.), les frais des diagnostics techniques,
- L'ensemble des dépenses d'entretien, d'assurance et de sécurisation des propriétés acquises, Et pour mémoire :
- l'ensemble des taxes et des frais financiers (résultant de la mobilisation des emprunts) ayant été payé par le SAF
 94.

11-2 En recettes:

- le montant des bonifications octroyées par le Département,
- les recettes qui résultent des remboursements par la SPLA GPSEAD de l'ensemble des taxes et des frais financiers.

11-3: Liquidation du compte de gestion

Le solde du compte dudit compte de gestion pour l'ensemble du bien tel qu'il résultera des états annuels le détaillant sera à apurer indépendamment du compte de cession par la SPLA GPSEAD.

Par ailleurs, la SPLA GPSEAD s'engage à régler l'ensemble des dépenses dans le cadre de cette gestion, y compris les dépenses qui pourraient se présenter au-delà de la date de signature de l'acte de vente.

A défaut du respect de l'engagement d'acquérir le bien objet par la SPLA GPSEAD et donc de la prise en charge dudit compte de gestion, la collectivité le prendra à sa charge.

SITES ET SOLS POLLUES

Article 12:

<u>Article 12-1</u>: Il est précisé que toute conduite préalable d'une étude des risques en matière de pollution sera réalisée et financée par la SPLA GPSEAD.

<u>Article 12-2</u>: Il est convenu entre les signataires à la convention qu'aucune réduction du prix conventionnel ne sera appliquée en cas de pollution constatée sur le bien ou tout autre désordre géotechnique constaté.

FORMATION DU PRIX

Article 13: Prix de cession

La formation du prix de cession est définie et détaillée dans le règlement du SAF 94, et rappelée comme suit :

Il est établi sur la base du coût total d'acquisition, à savoir le prix de l'acquisition et/ou de l'indemnité d'éviction majoré de tous frais d'actes (frais d'acte notariés, frais de procédure liés à l'acquisition et d'éviction).

Le SAF 94 percevra sur chaque cession, au titre de sa rémunération, une somme forfaitaire équivalent à 3 % calculée sur ce coût total.

La subvention mentionnée à l'article 1 sera soustraite de ce montant en cas de revente à la Collectivité.

Si le bien est revendu directement à la SPLA GPSEAD ou à un opérateur substitué, sans déduction de la subvention, celle-ci sera restituée à la Collectivité par le SAF 94. Dans ce cas, la Collectivité devra le prévoir dans sa délibération autorisant la cession du bien objet de la convention.

Article 14 : Remboursement des frais de démolition

La démolition du bien objet ayant été réalisée et financée par le SAF 94, l'ensemble des frais engagés (études, travaux, frais juridiques...) fera l'objet d'un compte annexe qui sera à apurer indépendamment de la cession par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, et à défaut la Collectivité.

LITIGES ET PENALITES

Article 15 : Pénalité de retard de paiement

A défaut d'un rachat par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, la Collectivité s'oblige à effectuer le mandatement du prix de vente au plus tard à l'issue du délai d'un mois à compter du retour de publication de l'acte de vente.

Dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas publié dans les trois mois de la signature, la Collectivité, aura un délai d'un mois pour le mandatement, soit un délai de quatre mois maximum à compter de la signature pour payer le prix de vente.

A défaut de respect des délais impartis pour le mandatement en vertu de ce qui précède, la Collectivité, sera redevable envers le SAF 94 d'une pénalité irréductible et forfaitaire d'un montant de Six Cent Cinquante Euros (650 €) par jour de retard à compter du délai de 4 mois ci-dessus visé.

<u>Article 16</u>: La SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut La Collectivité, se verra appliquer des pénalités conformément au règlement du SAF 94 dans chacun des cas suivants :

- le non respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat ou de l'objet de la Convention d'Etude et d'Action Foncière,
- le rachat du foncier par la Collectivité sans réalisation d'une opération,
- la résiliation unilatérale de la convention par la Collectivité,
- sauf exception motivée nécessitant l'accord des deux parties, la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente par la Collectivité à un prix supérieur à 10 % du prix d'acquisition réalisée auprès du SAF 94.

Si le bien se trouve situé dans une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains que ceux portés par le SAF 94, ces dépenses seront prises en compte pour la part s'imputant au bien concerné.

En cas de division parcellaire et de ventes partielles de terrains, le constat d'une éventuelle plus-value sera dressé globalement pour l'opération en fin de portage au moment de la cession, par le SAF 94 à SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à la Collectivité, de la dernière parcelle.

<u>Article 17</u>: Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut la Collectivité se verra appliquer les pénalités prévues à l'article 5.5 du règlement du SAF 94.

Le prix de cession sera également majoré d'une somme forfaitaire correspondant à 20 % de ce montant.

Article 18: L'énoncé des dispositions ci-dessus décrites aux articles 15 et 16 et au règlement du SAF 94, fera l'objet d'une mention obligatoire dans les actes de vente et s'imposeront à la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut à la Collectivité, qui s'engage à assumer financièrement ces pénalités.

<u>Article 19</u>: En cas de non-respect des articles 5 et 6 de la présente convention, relatifs à l'obligation de rachat du foncier par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut par la Collectivité, la présente convention est considérée comme caduque, le SAF 94 sera alors seul décisionnaire quant au choix du projet et de l'opérateur. A titre de l'indemnisation du préjudice, la participation de la Collectivité ne sera alors pas restituée.

<u>Article 20</u>: La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

Fait à Choisy-le-Roi, en trois exemplaires, le

Le Président de l'EPT GPSEA, Laurent CATHALA

Le Président du SAF 94, Jacques-Alain BENISTI

Pour la SPLA GPSEAD, XXXXXX XXXXXX

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER entre le SAF 94, l'EPT GPSEA et la SPLA de l'EPT GPSEAD

ENTRE, Le Syndicat mixte d'action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à CHOISY-LE-ROI, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par son Président, Monsieur Jacques-Alain BENISTI, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 22 septembre 2021,

ET,

La Collectivité, soit l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA), Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre a été fixé par le décret n°2016- 1664 du 11 décembre 2015 et le siège est : 14 rue Le Corbusier - 94000 Créteil, créé à compter du 1er janvier 2016, représenté par Monsieur Laurent CATHALA, Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Territoire du 30 mars 2022,

ET,

La Société Publique Locale d'Aménagement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir Développement (SPLA GPSEAD),

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement le bien actuellement porté par le SAF 94, visé par les délibérations, du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA en date du **30 mars 2022**, et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **06 avril 2022**.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Conformément à ses délibérations en date des 18 décembre 2008 et 18 juin 2009, la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre initialement dénommé «France Télécom» en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par délibérations en date des 14 mai et 29 juin 2009, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord de principe quant à son intervention en vue de mener des acquisitions et d'en assurer le portage conformément aux objectifs de ses statuts.

Dès lors, une convention d'étude et d'action foncières est intervenue le 29 juin 2009 afin de préciser le partenariat entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne ainsi que les modalités de financement de l'action foncière dans le secteur d'intervention France Télécom.

Cette convention d'étude et d'action foncières a fait l'objet d'un avenant 1 en date du 22 août 2012, définissant un secteur d'intervention foncière du SAF 94, réparti selon quatre périmètres référencés « P1 », « P2 », « P3 » et « P4 », puis d'un avenant 2 en date du 5 novembre 2015, modifiant notamment le périmètre « P4 », situé dans le secteur renommé « Orange », incluant notamment les parcelles cadastrées section AM n° 14 Lot 2 et AM n° 20.

L'avenant 2 à la convention d'étude et d'action foncières précise que la durée du portage dans le périmètre « P4 » du secteur « Orange » s'établit à **8 ans** à compter de la date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition par le SAF 94 dans le périmètre « P4 ».

Dans ce cadre, et en vertu des délibérations, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne en date des **25 juin 2015** et **24 septembre 2015**, et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **18 décembre 2015**, le SAF 94 s'est rendu propriétaire des **parcelles de terrains bâtis** cadastrées section **AM n° 14 Lot 2** et **AM n° 23 (issue de la division parcellaire de AM n° 20)**, d'une **surface totale d'environ 95 659 m²**, sises **Route de La Queue-en-Brie à NOISEAU** en date du **22 novembre 2016**, constituant la première acquisition du périmètre.

Une convention de portage foncier a été conclue, en date du 28 décembre 2015, entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, pour une durée de **8 ans**, à compter du 22 novembre 2016, soit jusqu'au **22 novembre 2024**.

Dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris et des Etablissements Publics Territoriaux, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne a disparu le 1^{er} janvier 2016 au profit de l'Etablissement Public Territorial « Grand Paris Sud Est Avenir ».

Conformément à l'article 59 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, l'Etablissement Public Territorial s'est substitué de plein droit à la Communauté d'Agglomération dans les contrats conclus avec cette dernière, notamment la convention de portage foncier conclue avec le SAF 94 relative aux parcelles cadastrées objet.

Conformément à la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA du 09 juin 2021, le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement des portes de Noiseau, dénommée « ZAC des Portes de Noiseau » a été signé en date du 05 juillet 2021, entre l'EPT GPSEA et la SPLA GPSEAD, laquelle a été désignée en tant que futur aménageur de ladite ZAC.

Dans ce cadre, il a été convenu d'adopter une nouvelle convention de portage foncier, tripartite SAF 94/EPT GPSEA/SPLA GPSEAD.

La durée de validité de la présente convention de portage reste la même que celle de la convention initiale ; elle s'étend donc jusqu'au **22 novembre 2024**.

PREAMBULE

L'acquisition de ce bien, comprenant les parcelles de terrains bâtis cadastrées section AM n° 14 Lot 2 et AM n° 23 (issue de la division parcellaire de AM n° 20), d'une surface totale d'environ 95 659 m², sises Route de La Queue-en-Brie à NOISEAU, a été réalisée pour une valeur de 6 570 130 €.

Les obligations des parties détaillées dans le règlement du SAF 94, et rappelées ci-après, prennent effet à compter de la date de signature de la présente convention.

OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE ET DE LA SPLA GPSEAD

<u>Article 1</u>: La Collectivité a d'ores et déjà versé au SAF 94, au moment du paiement de l'acquisition, le montant de sa participation fixée à 10 % du prix d'acquisition du terrain, soit **657 013 €.**

<u>Article 2</u>: La SPLA GPSEAD s'engage à inscrire à son budget 100 % du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée du portage à compter de la signature de la présente convention, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt.

La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 94 tel qu'il résulte des tableaux d'amortissement des emprunts et, au besoin, de tous documents des établissements prêteurs les complétant ou les réajustant. La SPLA GPSEAD s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts, effectué par le SAF, à mandater ces sommes.

A la demande de la SPLA GPSEAD, le SAF 94 s'engage à communiquer le tableau des amortissements.

<u>Article 3</u>: La SPLA GPSEAD s'engage à rembourser au SAF 94 sans délai le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles le SAF 94 est imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente convention après communication par ce dernier des éléments attestant du paiement de ces sommes.

Toutefois, ne sont pas concernées par le présent article toutes sommes qui feraient l'objet d'un remboursement prévu dans le cadre d'un éventuel contrat de location établi pour le bien objet.

<u>Article 4</u>: A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 2 et 3, la SPLA GPSEAD s'expose au versement de toutes ces sommes au titre d'un complément de prix à l'acte authentique augmentées des pénalités énoncées dans le règlement du SAF.

A défaut d'un rachat par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, la Collectivité sera redevable de ces sommes dans les mêmes conditions.

<u>Article 5</u>: Conformément au règlement du SAF 94, la Collectivité s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat, par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, du bien objet.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

<u>Article 6</u>: A défaut, du respect de l'engagement d'acquérir de la SPLA GPSEAD ou d'un opérateur substitué, la Collectivité s'engage à acquérir le bien, dans les mêmes délais que prévus à l'article 5.

OBLIGATIONS DU SAF 94

<u>Article 7</u>: Le SAF 94 a financé sur ses fonds propres la somme nécessaire au paiement de l'acquisition dudit bien majoré des frais d'acte, après déduction de la participation de la Collectivité mentionnée à l'article 1 et du montant emprunté, ce montant emprunté n'ayant pas excédé 70 % du coût total d'acquisition estimatif, soit le prix d'acquisition majoré des frais d'acte estimatifs.

<u>Article 8</u>: Le SAF 94 s'engage à rétrocéder à la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, les propriétés ou unités foncières acquises à tout moment, pour tout ou partie, avant la date d'expiration de la présente sur demande de la Collectivité et au plus tard à la date d'expiration de la présente convention.

<u>Article 9</u>: Le SAF 94 s'engage, dès encaissement de la totalité du montant de la cession, à ne plus appliquer l'article 2 pour les échéances des intérêts d'emprunt ultérieures à cette date.

GESTION DU BIEN

<u>Article 10</u>: Le SAF 94 continuera d'assurer la gestion locative, le bien étant loué pour partie, conformément à la règlementation en vigueur.

Il continuera d'assumer l'ensemble des dépenses liées à la gestion de la partie louée (conformément aux baux civils en date du 22 novembre 2016 signés avec la Société ORANGE, portant sur la location des bâtiments 1 et 37), en-dehors des éléments de fiscalité mentionnés à l'article 3 de la présente convention, et conservera la totalité de ses recettes. Dans ce cadre, le solde du compte de gestion incombe au SAF 94 pour la partie louée.

Les parties non louées feront l'objet d'un compte de gestion à part, et la SPLA GPSEAD ou l'opérateur substitué, ou la Collectivité s'engage à régler l'ensemble des dépenses dans le cadre de ce compte de gestion, y compris les dépenses qui pourraient se présenter au-delà de la date de signature de l'acte de vente.

SITES ET SOLS POLLUES

Article 11:

<u>Article 11-1</u>: Il est précisé que toute conduite préalable d'une étude des risques en matière de pollution sera réalisée et financée par la SPLA GPSEAD.

<u>Article 11-2</u>: Il est convenu entre les signataires à la convention qu'aucune réduction du prix conventionnel ne sera appliquée en cas de pollution constatée sur le bien ou tout autre désordre géotechnique constaté.

FORMATION DU PRIX DE CESSION

Article 12: Prix de cession

La formation du prix de cession est définie et détaillée dans le règlement du SAF 94, et rappelée comme suit :

Il est établi sur la base du coût total d'acquisition, à savoir le prix de l'acquisition et/ou de l'indemnité d'éviction majoré de tous frais d'actes (frais d'acte notariés, frais de procédure liés à l'acquisition et d'éviction).

Le SAF 94 percevra sur chaque cession, au titre de sa rémunération, une somme forfaitaire équivalent à 3 % calculée sur ce coût total.

La subvention mentionnée à l'article 1 sera soustraite de ce montant en cas de revente à la Collectivité.

Si le bien est revendu directement à la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué sans déduction de la subvention, celle-ci sera restituée à la Collectivité par le SAF 94. Dans ce cas, la Collectivité devra le prévoir dans sa délibération autorisant la cession du bien objet de la convention.

Article 13 : Remboursement des frais de démolition

La démolition de la partie non louée ayant été réalisée et financée par le SAF 94, l'ensemble des frais engagés (études, travaux, frais juridiques...) fera l'objet d'un compte annexe qui sera à apurer indépendamment de la cession par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, et à défaut la Collectivité.

LITIGES ET PENALITES

Article 14 : Pénalité de retard de paiement

A défaut d'un rachat par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, la Collectivité s'oblige à effectuer le mandatement du prix de vente au plus tard à l'issue du délai d'un mois à compter du retour de publication de l'acte de vente.

Dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas publié dans les trois mois de la signature, la Collectivité, aura un délai d'un mois pour le mandatement, soit un délai de quatre mois maximum à compter de la signature pour payer le prix de vente.

A défaut de respect des délais impartis pour le mandatement en vertu de ce qui précède, la Collectivité, sera redevable envers le SAF 94 d'une pénalité irréductible et forfaitaire d'un montant de Six Cent Cinquante Euros (650 €) par jour de retard à compter du délai de 4 mois ci-dessus visé.

<u>Article 15</u>: La SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut La Collectivité, se verra appliquer des pénalités conformément au règlement du SAF 94 dans chacun des cas suivants :

- le non respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat ou de l'objet de la Convention d'Etude et d'Action Foncière,
- le rachat du foncier par la Collectivité sans réalisation d'une opération,
- la résiliation unilatérale de la convention par la Collectivité,
- sauf exception motivée nécessitant l'accord des deux parties, la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente par la Collectivité à un prix supérieur à 10 % du prix d'acquisition réalisée auprès du SAF 94.

Si le bien se trouve situé dans une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains que ceux portés par le SAF 94, ces dépenses seront prises en compte pour la part s'imputant au bien concerné.

En cas de division parcellaire et de ventes partielles de terrains, le constat d'une éventuelle plus-value sera dressé globalement pour l'opération en fin de portage au moment de la cession, par le SAF 94 à SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à la Collectivité, de la dernière parcelle.

<u>Article 16</u>: Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut la Collectivité se verra appliquer les pénalités prévues à l'article 5.5 du règlement du SAF 94.

Le prix de cession sera également majoré d'une somme forfaitaire correspondant à 20 % de ce montant.

<u>Article 17</u>: L'énoncé des dispositions ci-dessus décrites aux articles 14 et 15 et au règlement du SAF 94, fera l'objet d'une mention obligatoire dans les actes de vente et s'imposeront à la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut à la Collectivité, qui s'engage à assumer financièrement ces pénalités.

<u>Article 18</u>: En cas de non-respect des articles 5 et 6 de la présente convention, relatifs à l'obligation de rachat du foncier par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut par la Collectivité, la présente convention est considérée comme caduque, le SAF 94 sera alors seul décisionnaire quant au choix du projet et de l'opérateur. A titre de l'indemnisation du préjudice, la participation de la Collectivité ne sera alors pas restituée.

<u>Article 19</u>: La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

Fait à Choisy-le-Roi, en trois exemplaires, le

Le Président de l'EPT GPSEA, Laurent CATHALA Le Président du SAF 94, Jacques-Alain BENISTI

Pour la SPLA GPSEAD,
XXXXXX XXXXXX

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER entre le SAF 94, l'EPT GPSEA et la SPLA de l'EPT GPSEAD

ENTRE, Le Syndicat mixte d'action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à CHOISY-LE-ROI, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par son Président, Monsieur Jacques-Alain BENISTI, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 22 septembre 2021,

ET,

La Collectivité, soit l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA), Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre a été fixé par le décret n°2016- 1664 du 11 décembre 2015 et le siège est : 14 rue Le Corbusier - 94000 Créteil, créé à compter du 1er janvier 2016, représenté par Monsieur Laurent CATHALA, Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Territoire du 30 mars 2022,

ET,

La Société Publique Locale d'Aménagement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir Développement (SPLA GPSEAD),

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement le bien actuellement porté par le SAF 94, visé par les délibérations, du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA en date du **30 mars 2022**, et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **06 avril 2022**.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Conformément à ses délibérations en date des 18 décembre 2008 et 18 juin 2009, la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre dénommé «France Télécom», à NOISEAU, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par délibérations en date des 14 mai et 29 juin 2009, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord de principe quant à son intervention en vue de mener des acquisitions et d'en assurer le portage conformément aux objectifs de ses statuts.

Dès lors, une convention d'étude et d'action foncières est intervenue le 29 juin 2009 afin de préciser le partenariat entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne ainsi que les modalités de financement de l'action foncière dans le secteur d'intervention France Télécom.

Cette convention d'étude et d'action foncières a fait l'objet d'un avenant 1 en date du 22 août 2012, définissant un secteur d'intervention foncière du SAF 94, réparti selon quatre périmètres, référencés « P1 », « P2 », « P3 » et « P4 », puis d'un avenant 2 en date du 5 novembre 2015, modifiant notamment le périmètre « P3 », situé dans le secteur renommé « Orange », incluant la parcelle cadastrée section AM n° 15 objet.

En application de l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) s'est substitué de plein droit dans tous les biens, droits et obligations ainsi que dans toutes les délibérations et actes pris précédemment par la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne.

L'EPT GPSEA s'est donc substitué, depuis le 1er janvier 2018, à la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne dans les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement du périmètre « P3 » du secteur « ORANGE ».

Dans ce cadre, et en vertu des délibérations, du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA du **11 décembre 2019** et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 13 décembre 2019, le SAF 94 s'est rendu propriétaire de la **parcelle de terrain bâti** cadastrée section **AM n° 15** d'une superficie de **1 037 m²**, sise **34G Route de La Queue-en-Brie à NOISEAU**, en date du 21 janvier 2020.

Pour assurer le portage foncier de ce bien, une convention de portage foncier initiale est intervenue entre le SAF 94 et l'EPT GPSEA, pour une durée de **8 ans** à compter du 21 janvier 2020, date de signature par le SAF 94 de l'acte de vente relatif à cette acquisition, soit jusqu'au **21 janvier 2028**.

Conformément à la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA du 09 juin 2021, le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement des portes de Noiseau, dénommée « ZAC des Portes de Noiseau » a été signé en date du 05 juillet 2021, entre l'EPT GPSEA et la SPLA GPSEAD, laquelle a été désignée en tant que futur aménageur de ladite ZAC.

Dans ce cadre, il a été convenu d'adopter une nouvelle convention de portage foncier, tripartite SAF 94/EPT GPSEA/SPLA GPSEAD.

La durée de validité de la présente convention de portage reste la même que celle de la convention initiale ; elle s'étend donc jusqu'au **21 janvier 2028**.

PREAMBULE

L'acquisition de ce bien, soit le **terrain bâti** sis **34G route de La Queue-en-Brie à NOISEAU**, parcelle cadastrée section **AM n° 15** d'une superficie de **1 037 m²**, a été réalisée pour une valeur de **307 000 €**.

Les obligations des parties détaillées dans le règlement du SAF 94, et rappelées ci-après, prennent effet à compter de la date de signature de la présente convention.

OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE ET DE LA SPLA GPSEAD

<u>Article 1</u>: La Collectivité a d'ores et déjà versé au SAF 94, au moment du paiement de l'acquisition, le montant de sa participation fixée à 10 % du prix d'acquisition du terrain, soit **30 700 €.**

<u>Article 2</u>: La SPLA GPSEAD s'engage à prendre en charge 100 % du montant des intérêts du prêt contracté par le SAF94 pour la durée du portage à compter de la signature de la présente convention, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt.

La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 94 tel qu'il résulte des tableaux d'amortissement des emprunts et, au besoin, de tous documents des établissements prêteurs les complétant ou les réajustant. La SPLA GPSEAD s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts, effectué par le SAF, à régler ces sommes au plus tard dans un délai de 15 jours ouvrables.

A la demande de la SPLA GPSEAD, le SAF 94 s'engage à communiquer le tableau des amortissements.

<u>Article 3</u>: La SPLA GPSEAD s'engage à rembourser au SAF 94 sans délai le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles le SAF 94 est imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente convention après communication par ce dernier des éléments attestant du paiement de ces sommes.

Toutefois, ne sont pas concernées par le présent article toutes sommes qui feraient l'objet d'un remboursement prévu dans le cadre d'un éventuel contrat de location établi pour le bien objet.

<u>Article 4</u>: A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 2 et 3, la SPLA GPSEAD s'expose au versement de toutes ces sommes au titre d'un complément de prix à l'acte authentique augmentées des pénalités énoncées dans le règlement du SAF.

A défaut d'un rachat par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, la Collectivité sera redevable de ces sommes dans les mêmes conditions.

<u>Article 5</u>: Conformément au règlement du SAF 94, la Collectivité s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat, par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, du bien objet de la présente convention.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

<u>Article 6</u>: A défaut, du respect de l'engagement d'acquérir de la SPLA GPSEAD ou d'un opérateur substitué, la Collectivité s'engage à acquérir le bien, dans les mêmes délais que prévus à l'article 5.

OBLIGATIONS DU SAF 94

<u>Article 7</u>: Le SAF 94 a financé sur ses fonds propres la somme nécessaire au paiement de l'acquisition dudit bien majoré des frais d'acte, après déduction de la participation de la Collectivité mentionnée à l'article 1 et du montant emprunté, ce montant emprunté n'ayant pas excédé 70 % du coût total d'acquisition estimatif, soit le prix d'acquisition majoré des frais d'acte estimatifs.

<u>Article 8</u>: Le SAF 94 s'engage à céder à la SPLA GPSEAD ou à un opérateur substitué les propriétés ou unités foncières acquises à tout moment, pour tout ou partie, avant la date d'expiration de la présente sur demande de la Collectivité et au plus tard à la date d'expiration de la présente convention.

<u>Article 9</u>: Le SAF 94 s'engage, dès encaissement de la totalité du montant de la cession, à ne plus appliquer l'article 2 pour les échéances des intérêts d'emprunt ultérieures à cette date.

GESTION DU BIEN

<u>Article 10</u>: Le SAF 94 continuera d'assurer la gestion locative, le bien étant loué pour partie, conformément à la règlementation en vigueur.

Il continuera d'assumer l'ensemble des dépenses liées à la gestion de la partie louée (conformément aux baux civils en date du 22 novembre 2016 signés avec la Société ORANGE, portant sur la location des bâtiments 1 et 37), en-dehors des éléments de fiscalité mentionnés à l'article 3 de la présente convention, et conservera la totalité de ses recettes. Dans ce cadre, le solde du compte de gestion incombe au SAF 94 pour la partie louée.

Les parties non louées feront l'objet d'un compte de gestion à part, et la SPLA GPSEAD ou l'opérateur substitué, ou la Collectivité s'engage à régler l'ensemble des dépenses dans le cadre de ce compte de gestion, y compris les dépenses qui pourraient se présenter au-delà de la date de signature de l'acte de vente.

SITES ET SOLS POLLUES

Article 11:

<u>Article 11-1</u>: Il est précisé que toute conduite préalable d'une étude des risques en matière de pollution sera réalisée et financée par la SPLA GPSEAD.

<u>Article 11-2</u>: Il est convenu entre les signataires à la convention qu'aucune réduction du prix conventionnel ne sera appliquée en cas de pollution constatée sur le bien ou tout autre désordre géotechnique constaté.

FORMATION DU PRIX

Article 12: Prix de cession

La formation du prix de cession est définie et détaillée dans le règlement du SAF 94, et rappelée comme suit :

Il est établi sur la base du coût total d'acquisition, à savoir le prix de l'acquisition et/ou de l'indemnité d'éviction majoré de tous frais d'actes (frais d'acte notariés, frais de procédure liés à l'acquisition et d'éviction).

Le SAF 94 percevra sur chaque cession, au titre de sa rémunération, une somme forfaitaire équivalent à 3 % calculée sur ce coût total.

La subvention mentionnée à l'article 1 sera soustraite de ce montant en cas de revente à la Collectivité.

Si le bien est revendu directement à la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué sans déduction de la subvention, celle-ci sera restituée à la Collectivité par le SAF 94. Dans ce cas, la Collectivité devra le prévoir dans sa délibération autorisant la cession du bien objet de la convention.

Article 13: Remboursement des frais de démolition

En cas de démolition, l'ensemble des frais engagés (études, travaux, frais juridiques...) feront l'objet d'un compte annexe qui sera à apurer indépendamment de la cession par la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

LITIGES ET PENALITES

Article 14 : Pénalité de retard de paiement

A défaut d'un rachat par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, la Collectivité s'oblige à effectuer le mandatement du prix de vente au plus tard à l'issue du délai d'un mois à compter du retour de publication de l'acte de vente.

Dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas publié dans les trois mois de la signature, la Collectivité, aura un délai d'un mois pour le mandatement, soit un délai de quatre mois maximum à compter de la signature pour payer le prix de vente.

A défaut de respect des délais impartis pour le mandatement en vertu de ce qui précède, la Collectivité, sera redevable envers le SAF 94 d'une pénalité irréductible et forfaitaire d'un montant de Six Cent Cinquante Euros (650 €) par jour de retard à compter du délai de 4 mois ci-dessus visé.

<u>Article 15</u>: La SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut La Collectivité, se verra appliquer des pénalités conformément au règlement du SAF 94 dans chacun des cas suivants :

- le non respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat ou de l'objet de la Convention d'Etude et d'Action Foncière,
- le rachat du foncier par la Collectivité sans réalisation d'une opération,
- la résiliation unilatérale de la convention par la Collectivité,
- sauf exception motivée nécessitant l'accord des deux parties, la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente par la Collectivité à un prix supérieur à 10 % du prix d'acquisition réalisée auprès du SAF 94.

Si le bien se trouve situé dans une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains que ceux portés par le SAF 94, ces dépenses seront prises en compte pour la part s'imputant au bien concerné.

En cas de division parcellaire et de ventes partielles de terrains, le constat d'une éventuelle plus-value sera dressé globalement pour l'opération en fin de portage au moment de la cession, par le SAF 94 à SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à la Collectivité, de la dernière parcelle.

<u>Article 16</u>: Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut la Collectivité se verra appliquer les pénalités prévues à l'article 5.5 du règlement du SAF 94.

Le prix de cession sera également majoré d'une somme forfaitaire correspondant à 20 % de ce montant.

Article 17: L'énoncé des dispositions ci-dessus décrites aux articles 14 et 15 et au règlement du SAF 94, fera l'objet d'une mention obligatoire dans les actes de vente et s'imposeront à la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut à la Collectivité, qui s'engage à assumer financièrement ces pénalités.

<u>Article 18</u>: En cas de non-respect des articles 5 et 6 de la présente convention, relatifs à l'obligation de rachat du foncier par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut par la Collectivité, la présente convention est considérée comme caduque, le SAF 94 sera alors seul décisionnaire quant au choix du projet et de l'opérateur. A titre de l'indemnisation du préjudice, la participation de la Collectivité ne sera alors pas restituée.

<u>Article 19</u>: La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

Fait à Choisy-le-Roi, en trois exemplaires, le

Le Président de l'EPT GPSEA, Laurent CATHALA Le Président du SAF 94, Jacques-Alain BENISTI

Pour la SPLA GPSEAD, XXXXXX XXXXXX

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER entre le SAF 94, l'EPT GPSEA et la SPLA de l'EPT GPSEAD

ENTRE, Le Syndicat mixte d'action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à CHOISY-LE-ROI, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par son Président, Monsieur Jacques-Alain BENISTI, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 22 septembre 2021,

ET,

La Collectivité, soit l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA), Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre a été fixé par le décret n°2016- 1664 du 11 décembre 2015 et le siège est : 14 rue Le Corbusier - 94000 Créteil, créé à compter du 1er janvier 2016, représenté par Monsieur Laurent CATHALA, Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Territoire du 30 mars 2022,

ET,

La Société Publique Locale d'Aménagement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir Développement (SPLA GPSEAD),

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement le bien actuellement porté par le SAF 94, visé par les délibérations, du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA en date du **30 mars 2022**, et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **06 avril 2022**.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Conformément à ses délibérations en date des 18 décembre 2008 et 18 juin 2009, la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre dénommé «France Télécom», à NOISEAU, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par délibérations en date des 14 mai et 29 juin 2009, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord de principe quant à son intervention en vue de mener des acquisitions et d'en assurer le portage conformément aux objectifs de ses statuts.

Dès lors, une convention d'étude et d'action foncières est intervenue le 29 juin 2009 afin de préciser le partenariat entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne ainsi que les modalités de financement de l'action foncière dans le secteur d'intervention France Télécom.

Cette convention d'étude et d'action foncières a fait l'objet d'un avenant 1 en date du 22 août 2012, définissant un secteur d'intervention foncière du SAF 94, réparti selon quatre périmètres, référencés « P1 », « P2 », « P3 » et « P4 », puis d'un avenant 2 en date du 5 novembre 2015, modifiant notamment le périmètre « P3 », situé dans le secteur renommé « Orange », incluant la parcelle cadastrée section AM n° 11 objet.

En application de l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) s'est substitué de plein droit dans tous les biens, droits et obligations ainsi que dans toutes les délibérations et actes pris précédemment par la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne.

L'EPT GPSEA s'est donc substitué, depuis le 1er janvier 2018, à la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne dans les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement du périmètre « P3 » du secteur « ORANGE ».

Dans ce cadre, et en vertu des délibérations, du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA du **11 décembre 2019** et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **13 décembre 2019**, le SAF 94 s'est rendu propriétaire du **lot n° 1 (maison d'habitation) de la copropriété horizontale** sise **14 route de La Queue-en-Brie à NOISEAU**, parcelle cadastrée section **AM n° 11** d'une superficie de **2 697 m²**, en date du 21 janvier 2020.

Pour assurer le portage foncier de ce bien, une convention de portage foncier initiale est intervenue entre le SAF 94 et l'EPT GPSEA, pour une durée de **8 ans** à compter du 21 janvier 2020, date de signature par le SAF 94 de l'acte de vente relatif à cette acquisition, soit jusqu'au **21 janvier 2028**.

Conformément à la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA du 09 juin 2021, le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement des portes de Noiseau, dénommée « ZAC des Portes de Noiseau » a été signé en date du 05 juillet 2021, entre l'EPT GPSEA et la SPLA GPSEAD, laquelle a été désignée en tant que futur aménageur de ladite ZAC.

Dans ce cadre, il a été convenu d'adopter une nouvelle convention de portage foncier, tripartite SAF 94/EPT GPSEA/SPLA GPSEAD.

La durée de validité de la présente convention de portage reste la même que celle de la convention initiale ; elle s'étend donc jusqu'au **21 janvier 2028**.

PREAMBULE

L'acquisition de ce bien, soit le lot n° 1 (maison d'habitation) de la copropriété horizontale sise 14 route de La Queue-en-Brie à NOISEAU, parcelle cadastrée section AM n° 11 d'une superficie de 2 697 m², a été réalisée pour une valeur de 365 000 €, auquel s'ajoutent 5 000 € de biens meubles.

Les obligations des parties détaillées dans le règlement du SAF 94, et rappelées ci-après, prennent effet à compter de la date de signature de la présente convention.

OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE ET DE LA SPLA GPSEAD

<u>Article 1</u>: La Collectivité a d'ores et déjà versé au SAF 94, au moment du paiement de l'acquisition, le montant de sa participation fixée à 10 % du prix d'acquisition du terrain, soit **37 000 €.**

<u>Article 2</u>: La SPLA GPSEAD s'engage à prendre en charge 100 % du montant des intérêts du prêt contracté par le SAF94 pour la durée du portage à compter de la signature de la présente convention, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt.

La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 94 tel qu'il résulte des tableaux d'amortissement des emprunts et, au besoin, de tous documents des établissements prêteurs les complétant ou les réajustant. La SPLA GPSEAD s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts, effectué par le SAF, à régler ces sommes au plus tard dans un délai de 15 jours ouvrables.

A la demande de la SPLA GPSEAD, le SAF 94 s'engage à communiquer le tableau des amortissements.

<u>Article 3</u>: La SPLA GPSEAD s'engage à rembourser au SAF 94 sans délai le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles le SAF 94 est imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente convention après communication par ce dernier des éléments attestant du paiement de ces sommes.

Toutefois, ne sont pas concernées par le présent article toutes sommes qui feraient l'objet d'un remboursement prévu dans le cadre d'un éventuel contrat de location établi pour le bien objet.

<u>Article 4</u>: A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 2 et 3, la SPLA GPSEAD s'expose au versement de toutes ces sommes au titre d'un complément de prix à l'acte authentique augmentées des pénalités énoncées dans le règlement du SAF.

A défaut d'un rachat par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, la Collectivité sera redevable de ces sommes dans les mêmes conditions.

<u>Article 5</u>: Conformément au règlement du SAF 94, la Collectivité s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat, par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, du bien objet de la présente convention.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

<u>Article 6</u>: A défaut, du respect de l'engagement d'acquérir de la SPLA GPSEAD ou d'un opérateur substitué, la Collectivité s'engage à acquérir le bien, dans les mêmes délais que prévus à l'article 5.

OBLIGATIONS DU SAF 94

<u>Article 7</u>: Le SAF 94 a financé sur ses fonds propres la somme nécessaire au paiement de l'acquisition dudit bien majoré des frais d'acte, après déduction de la participation de la Collectivité mentionnée à l'article 1 et du montant emprunté, ce montant emprunté n'ayant pas excédé 70 % du coût total d'acquisition estimatif, soit le prix d'acquisition majoré des frais d'acte estimatifs.

<u>Article 8</u>: Le SAF 94 s'engage à céder à la SPLA GPSEAD ou à un opérateur substitué les propriétés ou unités foncières acquises à tout moment, pour tout ou partie, avant la date d'expiration de la présente sur demande de la Collectivité et au plus tard à la date d'expiration de la présente convention.

<u>Article 9</u>: Le SAF 94 s'engage, dès encaissement de la totalité du montant de la cession, à ne plus appliquer l'article 2 pour les échéances des intérêts d'emprunt ultérieures à cette date.

GESTION DU BIEN

<u>Article 10</u>: Le SAF 94 continuera d'assurer la gestion locative, le bien étant loué pour partie, conformément à la règlementation en vigueur.

Il continuera d'assumer l'ensemble des dépenses liées à la gestion de la partie louée (conformément aux baux civils en date du 22 novembre 2016 signés avec la Société ORANGE, portant sur la location des bâtiments 1 et 37), en-dehors des éléments de fiscalité mentionnés à l'article 3 de la présente convention, et conservera la totalité de ses recettes. Dans ce cadre, le solde du compte de gestion incombe au SAF 94 pour la partie louée.

Les parties non louées feront l'objet d'un compte de gestion à part, et la SPLA GPSEAD ou l'opérateur substitué, ou la Collectivité s'engage à régler l'ensemble des dépenses dans le cadre de ce compte de gestion, y compris les dépenses qui pourraient se présenter au-delà de la date de signature de l'acte de vente.

SITES ET SOLS POLLUES

Article 11:

<u>Article 11-1</u>: Il est précisé que toute conduite préalable d'une étude des risques en matière de pollution sera réalisée et financée par la SPLA GPSEAD.

<u>Article 11-2</u>: Il est convenu entre les signataires à la convention qu'aucune réduction du prix conventionnel ne sera appliquée en cas de pollution constatée sur le bien ou tout autre désordre géotechnique constaté.

FORMATION DU PRIX

Article 12: Prix de cession

La formation du prix de cession est définie et détaillée dans le règlement du SAF 94, et rappelée comme suit :

Il est établi sur la base du coût total d'acquisition, à savoir le prix de l'acquisition et/ou de l'indemnité d'éviction majoré de tous frais d'actes (frais d'acte notariés, frais de procédure liés à l'acquisition et d'éviction).

Le SAF 94 percevra sur chaque cession, au titre de sa rémunération, une somme forfaitaire équivalent à 3 % calculée sur ce coût total.

La subvention mentionnée à l'article 1 sera soustraite de ce montant en cas de revente à la Collectivité.

Si le bien est revendu directement à la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué sans déduction de la subvention, celle-ci sera restituée à la Collectivité par le SAF 94. Dans ce cas, la Collectivité devra le prévoir dans sa délibération autorisant la cession du bien objet de la convention.

Article 13 : Remboursement des frais de démolition

En cas de démolition, l'ensemble des frais engagés (études, travaux, frais juridiques...) feront l'objet d'un compte annexe qui sera à apurer indépendamment de la cession par la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

LITIGES ET PENALITES

Article 14 : Pénalité de retard de paiement

A défaut d'un rachat par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, la Collectivité s'oblige à effectuer le mandatement du prix de vente au plus tard à l'issue du délai d'un mois à compter du retour de publication de l'acte de vente.

Dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas publié dans les trois mois de la signature, la Collectivité, aura un délai d'un mois pour le mandatement, soit un délai de quatre mois maximum à compter de la signature pour payer le prix de vente.

A défaut de respect des délais impartis pour le mandatement en vertu de ce qui précède, la Collectivité, sera redevable envers le SAF 94 d'une pénalité irréductible et forfaitaire d'un montant de Six Cent Cinquante Euros (650 €) par jour de retard à compter du délai de 4 mois ci-dessus visé.

<u>Article 15</u>: La SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut La Collectivité, se verra appliquer des pénalités conformément au règlement du SAF 94 dans chacun des cas suivants :

- le non respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat ou de l'objet de la Convention d'Etude et d'Action Foncière,
- le rachat du foncier par la Collectivité sans réalisation d'une opération,
- la résiliation unilatérale de la convention par la Collectivité,
- sauf exception motivée nécessitant l'accord des deux parties, la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente par la Collectivité à un prix supérieur à 10 % du prix d'acquisition réalisée auprès du SAF 94.

Si le bien se trouve situé dans une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains que ceux portés par le SAF 94, ces dépenses seront prises en compte pour la part s'imputant au bien concerné.

En cas de division parcellaire et de ventes partielles de terrains, le constat d'une éventuelle plus-value sera dressé globalement pour l'opération en fin de portage au moment de la cession, par le SAF 94 à SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à la Collectivité, de la dernière parcelle.

<u>Article 16</u>: Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut la Collectivité se verra appliquer les pénalités prévues à l'article 5.5 du règlement du SAF 94.

Le prix de cession sera également majoré d'une somme forfaitaire correspondant à 20 % de ce montant.

<u>Article 17</u>: L'énoncé des dispositions ci-dessus décrites aux articles 14 et 15 et au règlement du SAF 94, fera l'objet d'une mention obligatoire dans les actes de vente et s'imposeront à la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut à la Collectivité, qui s'engage à assumer financièrement ces pénalités.

<u>Article 18</u>: En cas de non-respect des articles 5 et 6 de la présente convention, relatifs à l'obligation de rachat du foncier par la SPLA GPSEAD ou un opérateur substitué, ou à défaut par la Collectivité, la présente convention est considérée comme caduque, le SAF 94 sera alors seul décisionnaire quant au choix du projet et de l'opérateur. A titre de l'indemnisation du préjudice, la participation de la Collectivité ne sera alors pas restituée.

<u>Article 19</u>: La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

Fait à Choisy-le-Roi, en trois exemplaires, le

Le Président de l'EPT GPSEA, Laurent CATHALA Le Président du SAF 94, Jacques-Alain BENISTI

Pour la SPLA GPSEAD, XXXXXX XXXXXX



N°CT2022.2/027-2

L'an deux mil vingt deux, le trente mars à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

<u>Etaient présents</u>, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPREZ, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Patrick FARCY à Madame Dominique CARON, Monsieur Julien BOUDIN à Madame Julie CORDESSE, Monsieur Alphonse BOYE à Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Françoise LECOUFLE, Madame France BERNICHI à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Madame Josette SOL, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Etienne FILLOL à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Carine REBICHON-COHEN à Madame Mathilde WIELGOCKI, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur François VITSE.

Etaient absents excusés :

Madame Oumou DIASSE, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Rosa LOPES, Madame Laurence WESTPHAL.

Secrétaire de séance : Monsieur Bruno CARON.

Informations sur l'accusé de réception			
Envoyé à Préfecture de Créteil			
le 06/04/22			
Accusé réception le 06/04/22			
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-2		
Identifiant télétransmission 094-200058006-20220330-lmc133422-DE-1-1			



Nombre de votants : 46

Vote(s) pour : 46 Vote(s) contre : 0 Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception			
Envoyé à Préfecture de Créteil			
le	06/04/22		
Accusé réception le 06/04/22			
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-2		
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133422-DE-1-1		



N°CT2022.2/027-2

<u>OBJET</u>: **Aménagement-Maîtrise foncière -** Adoption de l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-1 et suivants et L. 5219-2 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 300-5;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne n°DC 2008-79 du 9 octobre 2008 déclarant d'intérêt communautaire le site dit « France Telecom » situé sur la commune de Noiseau ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 4 avril 2018 relative à l'initiative de la zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation mixte d'habitat sur le site dit « France Telecom » à Noiseau, à la définition des objectifs poursuivis et aux modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-1 du 2 décembre 2020 approuvant les enjeux et objectifs de la ZAC de Noiseau, son périmètre, son programme et son bilan ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-2 du 2 décembre 2020 approuvant les modalités de la nouvelle concertation préalable à la création de la ZAC de Noiseau ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/028-1 du 9 juin 2021 tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté des Portes de Noiseau ;

VU le traité de concession d'aménagement de la ZAC conclu avec la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) le 5 juillet 2021 ;

Informations sur l'accusé de réception				
Envoyé à Préfecture de Créteil				
le	06/04/22			
Accusé réception le	06/04/22			
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-2			
Identifiant télétransmission 094-200058006-20220330-lmc133422-DE-1-1				



VU, ensemble, les avis de la direction départementale des finances publiques n°2021-94053-42162 ;42191 ;42200 ;42211 ;42213 ;42215 ;44833 du 1^{er} juillet 2021 ;

CONSIDERANT que, conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme susvisé et de l'article 21.3 du traité de concession, GPSEA assure une participation financière au coût de l'opération, initialement fixée à 2 301 612,01 euros hors taxes décomposée comme suit :

- 1 701 612,01 euros sous forme d'apport en nature ;
- 600 000 euros hors taxes de participation au titre des équipements publics ;

CONSIDERANT que, conformément à l'article L. 5211-37 du code général des collectivités territoriales, GPSEA a sollicité les services des domaines afin de procéder à une évaluation des biens immobiliers devant faire l'objet de l'apport à la SPLA; que, par des avis du 1^{er} juillet 2021, les services des domaines ont évalué l'ensemble des biens immobiliers, ci-dessous détaillés, pour un montant de 1 850 000 euros HT:

Références cadastrales	Adresse	Contenance cadastrale (m²)	Description	Avis des domaines du 1er juillet 2021
AM 9 (lot n°1)	6 route de la Queue-en- Brie	1431	Pavillon mitoyen 70 m ²	230 000
AM 9 (lot n°2)	8 route de la Queue-en- Brie	1431	Pavillon mitoyen 70 m ²	230 000
AM 18	Route de la Queue-en- Brie	1169 Pavillon 125 m²		270 000
AM 11 (lot n°2)	14/16 route de la Queue- en-Brie	2 697	Pavillon mitoyen 110 m ²	300 000
AM 12 (lot n°1)	18 route de la Queue-en- Brie	2699	Pavillon mitoyen 91 m ²	180 000
AM 13 (lots n°1 et 2)	22 route de la Queue-en- Brie	2647	Maison d'habitation (2	440.000
	24 route de la Queue-en- Brie	2047	pavillons réunis en 1) de 164 m²	440 000
AM 10 (lot n°1)	10 route de la Queue-en- Brie	1372	Pavillon 56 m ²	200 000

CONSIDERANT que l'évolution du montant de l'apport en nature de GPSEA au coût de

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133422-DE-1-1



l'opération conduit à modifier le traité de concession d'aménagement par la voie d'un avenant n°1;

LE CONSEIL DE TERRITOIRE, REGULIEREMENT CONVOQUE LE 24 MARS 2022, SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1: **APPROUVE** l'avenant n°1, ci-annexé, au traité de concession d'aménagement conclu avec la société publique locale d'aménagement Grand Paris Sud Est Avenir Développement.

ARTICLE 2: **AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer ledit avenant ainsi que tous les actes afférents à l'apport en nature des biens immobiliers sus-désignés.

FAIT A CRETEIL, LE TRENTE MARS DEUX MIL VINGT DEUX.

Le Président,



Signé Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception		
Envoyé à	Préfecture de Créteil	
le	06/04/22	
Accusé réception le	06/04/22	
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-2	
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133422-DE-1-1	



Avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC des Portes de Noiseau

En date du

Table des matières

PRÉAMBULE	4
ARTICLE 1 – Financement de l'opération	5
ARTICLE 2– Prise d'effet et autres clauses	6

ENTRE LES SOUSSIGNES:

L'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre a été fixé par le décret n°2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et dont le siège est 14 rue Le Corbusier – 94 000 CRETEIL.

Représenté par Monsieur Laurent CATHALA dûment habilité à signer le présent avenant par une délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.X/XXX du XXX 2022 (annexe n°1).

Ci-après dénommé « le Concédant » ou « l'EPT »

D'une part,

<u>ET</u> :

Grand Paris Sud Est Avenir Développement, Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 528 675,00 euros, sise 14 rue Le Corbusier, 94 046 Créteil Cedex, R.CS Créteil 354 049 918

Représentée par Monsieur Laurent CATHALA habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération en annexe n°2, lui-même représenté par Monsieur Denis ALALOUF, Directeur du développement, en vertu d'une délégation de signature en date du 15 octobre 2020.

Ci-après dénommé « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

PRÉAMBULE

Le site dit France Télécom situé à Noiseau reconnu d'intérêt communautaire le 9 octobre 2008 est inséré au cœur d'un vaste plateau agricole, d'une surface de près de 12ha, et présente des perspectives paysagères sur la forêt Notre-Dame au sud et sur les continuités écologiques du massif de l'Arc Boisé. Bordé à l'est par le ruisseau des Nageoires qui alimente le ru du Morbras, affluent de la Marne, le paysage est marqué par une tour hertzienne dominant un ensemble de bâtiments en friche ou partiellement démolis, mais également par une certaine richesse végétale et arborée s'ouvrant sur des espaces agricoles.

Afin de reconnecter le site au centre bourg de Noiseau, tout en valorisant l'interface ville-campagne, Grand Paris Sud Est Avenir, en lien avec la commune de Noiseau, a initié par délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 4 avril 2018, une zone d'aménagement concerté sur le secteur dit France Telecom dénommé La ZAC des Portes de Noiseau.

Le périmètre s'étire depuis le site France Telecom jusqu'au secteur d'extension urbaine du Village sur une emprise totale d'environ 35,6 hectares. Les terrains inscrits en zone AUa dans le PLU et situés en continuité immédiate du bourg existant pourront accueillir une première phase du projet d'ensemble.

Par acte en date du 5 juillet 2021, l'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA) a concédé à la Société Publique Locale d'Aménagement GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT (GPSEAD), la réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau à Noiseau, dont l'objectif est de reconnecter le site au centre-bourg tout en valorisant l'interface ville-campagne.

La mission de la SPLA comprend l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération d'aménagement, et notamment l'acquisition de la propriété des parcelles situées dans le périmètre de l'opération et nécessaires à la réalisation de celle-ci ainsi que les parcelles situées en dehors du périmètre, qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et l'article 21.3 du Traité de Concession, GPSEA assure une participation financière au coût de l'opération, destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couverte par les produits de celle-ci, et initialement fixée à 2 301 612,01 euros hors taxes, et décomposé comme suit : 1 701 612,01 euros sous forme d'apport en nature et 600 000 euros de participation au titre des équipements publics ; le montant de cette participation pouvant être révisé par avenant au Traité approuvé par délibération du Conseil de Territoire.

Dans le cadre de l'apport en nature, et conformément à l'article L. 5211-37 du CGCT, GPSEA a sollicité les services des domaines afin de procéder à une évaluation du foncier devant être cédé à la SPLA. Par un avis en date du 1^{er} juillet 2021, les services des domaines ont évalué l'ensemble du foncier pour un montant de 1 850 000 euros HT.

L'évolution du montant de l'apport en nature de Grand Paris Sud Est Avenir au coût de l'opération conduit aujourd'hui à modifier le traité de concession d'aménagement par la voie d'un avenant n°1.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU DE MODIFIER ET DE COMPLÉTER LE TRAITE DE CONCESSION COMME SUIT :

ARTICLE 1 – Financement de l'opération

L'article 21.3 du Traité de Concession relatif au financement de l'opération et à la participation du concédant à l'opération d'aménagement prévoyait :

« En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel total de la participation du concédant au coût de l'opération, destiné à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de celle-ci est fixé à 2 301 612,01 \in HT – deux millions trois cent un mille six cent douze et zéro un centime d'euros hors taxes en fonction du bilan prévisionnel annexé (annexe 3) à la présente convention.

Cette participation se décompose de la manière suivante :

- 1 701 612,01 € sous forme d'apport en nature correspondant à la valeur des terrains, non assujettis à la TVA correspondant aux biens immobiliers situés sur les parcelles cadastrées section AM n°9, AM n°10 – lot 1, AM n°11 - lot 2, AM n°12 – lot 1, AM n°13 et AM n°18;
- 600 000 € HT de participation au titre des équipements publics.

Le montant de cette participation pourra être révisé par avenant au Traité approuvé par délibération de l'organe délibérant du Concédant prise au vu d'un rapport annuel établi par le Concessionnaire en fonction du bilan révisé prévu à l'article 22 du Traité.

Le Concessionnaire est soumis à un contrôle technique, financier et comptable exercé par le Concédant sur la gestion des apports précités dans les conditions suivantes prévues par l'article 22 du Traité.

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées ne font pas apparaître le besoin d'une participation définitive mais seulement une insuffisance temporaire de trésorerie, le Concessionnaire pourra solliciter le versement d'une avance, éventuellement renouvelable.

Conformément à l'article L. 1523-2 4° du CGCT, les avances prévues à l'alinéa précédent font l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du Concédant puis conclue avec le Concessionnaire et qui précisera leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que leur rémunération éventuelle.

Désormais en remplacement de cette rédaction, il convient de lire :

« En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel total de la participation du concédant au coût de l'opération est fixé à $2\,450\,000 \in HT$ — deux millions quatre cent cinquante mille euros hors taxes en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

Cette participation se décompose de la manière suivante :

- 1 850 000 € sous forme d'apport en nature correspondant à la valeur des terrains, non assujetti à la TVA correspondant aux biens immobiliers situés sur les parcelles cadastrées section AM n°9, AM n°10 lot 1, AM n°11 lot 2, AM n°12 lot 1, AM n°13 et AM n°18 ;
- 600 000 € HT de participation au titre des équipements publics.

Le montant de cette participation pourra être révisé par avenant au Traité approuvé par délibération de l'organe délibérant du Concédant prise au vu d'un rapport annuel établi par le Concessionnaire en fonction du bilan révisé prévu à l'article 22 du Traité.

Le Concessionnaire est soumis à un contrôle technique, financier et comptable exercé par le Concédant sur la gestion des apports précités dans les conditions suivantes prévues par l'article 22 du Traité.

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées ne font pas apparaître le besoin d'une participation définitive mais seulement une insuffisance temporaire de trésorerie, le Concessionnaire pourra solliciter le versement d'une avance, éventuellement renouvelable.

Conformément à l'article L. 1523-2 4° du CGCT, les avances prévues à l'alinéa précédent font l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du Concédant puis conclue avec le Concessionnaire et qui précisera leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que leur rémunération éventuelle.

Le bilan prévisionnel figurant en annexe n°4 du traité de concession d'aménagement est modifié conformément au présent avenant (annexe n°3) ».

ARTICLE 2- Prise d'effet et autres clauses

Le présent avenant prendra effet à compter de sa signature par les parties.

Les autres clauses et articles du traité de concession initial non modifiés par le présent avenant demeurent inchangés.

Fait en 2 exemplaires originaux à Créteil, le						
Pour le concessionnaire,	Pour le concédant,					
Laurent CATHALA						
Président						

ANNEXES:

- Annexe n° 1 : Délibération du Conseil de territoire de Grand Paris Sud Est Avenir n°XX en date du XX
- Annexe n° 2 : Extrait du conseil d'administration de Grand Paris Sud Est Avenir Développement du
- Annexe n°3 : bilan actualisé



N°CT2022.2/027-3

L'an deux mil vingt deux, le trente mars à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

<u>Etaient présents</u>, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPREZ, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Patrick FARCY à Madame Dominique CARON, Monsieur Julien BOUDIN à Madame Julie CORDESSE, Monsieur Alphonse BOYE à Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Françoise LECOUFLE, Madame France BERNICHI à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Madame Josette SOL, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Etienne FILLOL à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Carine REBICHON-COHEN à Madame Mathilde WIELGOCKI, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur François VITSE.

Etaient absents excusés :

Madame Oumou DIASSE, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Rosa LOPES, Madame Laurence WESTPHAL.

Secrétaire de séance : Monsieur Bruno CARON.

Informations sur l'accusé de réception					
Envoyé à Préfecture de Créteil					
le	06/04/22				
Accusé réception le	06/04/22				
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-3				
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133423-DE-1-1				



Nombre de votants : 46

Vote(s) pour : 46 Vote(s) contre : 0 Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de ré	eception
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133423-DE-1-1



N°CT2022.2/027-3

<u>OBJET</u>: **Aménagement-Maîtrise foncière -** Adoption de la convention d'avance de trésorerie accordée à la SPLA GPSEAD.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 1523-2, 4°, L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne n°DC 2008-79 du 9 octobre 2008 déclarant d'intérêt communautaire le site dit « France Telecom » situé sur la commune de Noiseau ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 4 avril 2018 relative à l'initiative de la zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation mixte d'habitat sur le site dit « France Telecom » à Noiseau, à la définition des objectifs poursuivis et aux modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-1 du 2 décembre 2020 approuvant les enjeux et objectifs de la ZAC de Noiseau, son périmètre, son programme et son bilan ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-2 du 2 décembre 2020 approuvant les modalités de la nouvelle concertation préalable à la création de la ZAC ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/028-1 du 9 juin 2021 tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté des Portes de Noiseau ;

VU le traité de concession d'aménagement de la ZAC conclu avec la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) le 5 juillet 2021 ;

CONSIDÉRANT que le bilan financier prévisionnel de l'opération de la ZAC des Portes de Noiseau fait apparaître au terme de l'opération, un résultat équilibré ;

Informations sur l'accusé de réception					
Envoyé à Préfecture de Créteil					
le	06/04/22				
Accusé réception le	06/04/22				
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-3				
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133423-DE-1-1				



CONSIDÉRANT néanmoins que, en attendant de mettre en place un financement propre de l'opération par souscription d'emprunt, le concessionnaire sollicite auprès du concédant une avance de trésorerie pour cette opération ;

CONSIDÉRANT que la concession d'aménagement conclue entre GPSEA et GPSEAD prévoit à l'article 21.3 que « lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'aménageur sollicite le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2, 4° du code général des collectivités territoriales applicables aux sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) » ;

CONSIDERANT que cette avance permettra notamment à l'aménageur de faire face principalement aux dépenses nécessaires aux études ainsi qu'aux participations dues au SAF 94 au titre du portage foncier et de percevoir sa rémunération ;

CONSIDÉRANT qu'une convention d'avance de trésorerie spécifique, annexée au présent rapport, doit être conclue entre GPSEA et GPSEAD pour définir les modalités de versement de cette avance et son remboursement ;

CONSIDERANT que la concession d'aménagement conclue entre GPSEA et la SPLA GPSEAD prévoit en effet en son article 21.3 que « lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'aménageur sollicite le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2, 4° du code général des collectivités territoriales applicables aux sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) »;

CONSIDERANT que cette avance permettra notamment à l'aménageur de faire face principalement aux dépenses nécessaires aux études ainsi qu'aux charges financières dues au SAF 94 au titre du portage foncier, et de percevoir sa rémunération ;

CONSIDÉRANT qu'il convient à cet égard de conclure une convention entre GPSEA et GPSEAD pour définir les modalités de versement de cette avance et son remboursement ;

CONSIDÉRANT que le montant de cette avance s'élève à 100 000 euros ; qu'elle doit être remboursée au plus tard au 31 décembre 2025 ;

LE CONSEIL DE TERRITOIRE, REGULIEREMENT CONVOQUE LE 24 MARS 2022, SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT, APRES EN AVOIR DELIBERE,

Informations sur l'accusé de réception					
Envoyé à Préfecture de Créteil					
le	06/04/22				
Accusé réception le	06/04/22				
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-3				
Identifiant télétransmission 094-200058006-20220330-lmc133423-DE					



ARTICLE 1: ADOPTE la convention d'avance de trésorerie accordée à la société

publique locale d'aménagement Grand Paris Sud Est Avenir

Développement, ci-annexée.

ARTICLE 2 : AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant, à la signer.

FAIT A CRETEIL, LE TRENTE MARS DEUX MIL VINGT DEUX.

Le Président,



Signé Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception				
Envoyé à	Préfecture de Créteil			
le	06/04/22			
Accusé réception le	06/04/22			
Numéro de l'acte	CT2022.2/027-3			
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133423-DE-1-1			





Opération d'aménagement des Portes de Noiseau Convention d'avance de trésorerie à l'opération d'aménagement

Table des matières

ARTICLE 1 – Objet de la convention	5
ARTICLE 2 – Montant et modalités de versement de l'avance de trésorerie	5
ARTICLE 3 – Durée de l'avance de trésorerie consentie / remboursement	5
ARTICLE 4 – Prise d'effet et autres clauses	5

ENTRE LES SOUSSIGNES:

L'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre a été fixé par le décret n°2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et dont le siège est 14 rue Le Corbusier – 94 000 CRETEIL.

Représenté par Monsieur Laurent CATHALA, Président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil de territoire n°CT2021.1/005-1 (annexe n°1).

Ci-après dénommé « le Concédant » ou « l'EPT »

D'une part,

ET:

Grand Paris Sud Est Avenir Développement, Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 528 675,00 euros, sise 14 rue Le Corbusier, 94 046 Créteil Cedex, R.CS Créteil 354 049 918

Représentée par Monsieur Laurent CATHALA habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération en annexe n°2, lui-même représenté par Monsieur Denis ALALOUF, Directeur du Développement, en vertu d'une délégation de signature en date du 15 octobre 2020.

Ci-après dénommé « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT

Par traité de concession signé le 5 juillet 2021, l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a confié à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), la réalisation de l'opération d'aménagement dite des Portes de Noiseau à Noiseau.

Le projet d'aménagement porté par Grand Paris Sud Est Avenir et la ville de Noiseau a pour objectif d'assurer la transition entre le front urbain et les espaces naturels et agricoles du plateau tout en intégrant des équipements majeurs tournés vers l'innovation durable.

Il a vocation à accueillir une programmation mixte répondant aux besoins du territoire : habitat, activités agricoles et économiques, terrains sportifs ainsi qu'un dépôt de bus, qui sera réalisé sous la maîtrise d'ouvrage d'Ile-de-France Mobilités.

Il développe le concept d'un agro-quartier mixte et innovant, à taille humaine, qui place le développement durable, l'agriculture et les circuits courts alimentaires au centre de la réflexion.

Le projet s'attachera à répondre aux enjeux de recomposition et d'équilibre agro-urbain du secteur au travers des objectifs généraux fixés par délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 4 avril 2018 initiant la ZAC :

- Développer un agro-quartier en entrée de ville de Noiseau constituant un ensemble organique et de haute qualité environnementale ;
- Dynamiser l'économie locale par l'implantation d'activités innovante fonctionnant en circuits courts avec l'environnement proche;
- Traiter les lisières entre la ville et les espaces naturels par l'insertion harmonieuse de logements dans le paysage, avec des jardins partagés et des potagers urbains ouverts sur l'espace agricole;
- Aménager des percées visuelles et des cheminements doux offrant des perspectives paysagères sur les corridors écologiques.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération (annexe 3 à la présente convention) fait apparaître au terme de l'opération, un résultat équilibré.

Néanmoins, au vu du calendrier de rachat des parcelles portées par le Syndicat d'Action Foncière du Val de Marne, et en attendant de mettre en place un financement propre de l'opération par souscription d'emprunt, le concessionnaire sollicite auprès du concédant une avance de trésorerie pour cette opération.

La concession d'aménagement prévoit en effet en son article 21.3 que lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur sollicite le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2, 4° du code général des collectivités territoriales applicables aux sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA).

Cette avance permettra notamment à l'Aménageur de faire face principalement aux dépenses nécessaires aux études ainsi qu'aux participations dues au SAF au titre du portage foncier, de percevoir sa rémunération.

Le montant de cette avance s'élève à 100 000 euros, il correspond à une partie du montant des études pré-opérationnelles à financer, des frais divers et notamment foncier et la rémunération de l'aménageur pour partie depuis le 5 juillet 2021.

Les demandes d'avance en trésorerie doivent être en rapport avec les besoins réels de l'opération mis en évidence par le compte rendu financier visé à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

Le bilan financier prévisionnel, le planning prévisionnel de réalisation de l'opération et l'échéancier prévisionnel de l'opération justifiant ce besoin sont annexés à la présente convention (annexes 3, 4 et 5). C'est sur la base de ces éléments qu'a été retenu le montant de l'avance de trésorerie que le concédant a décidé d'accorder à l'Aménageur pour l'opération des Portes de Noiseau.

La présente convention a pour objet de définir les modalités de versement de cette avance et de son remboursement.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRETE CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 – Objet de la convention

Le concédant consent à verser une avance de trésorerie au concessionnaire, destinée à couvrir ses besoins de trésorerie de l'opération des Portes de Noiseau.

La présente avance de trésorerie est consentie en application de l'article L. 1523-2, 4° du code général des collectivités territoriales applicables aux sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) par renvoi de l'article L.327-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 - Montant et modalités de versement de l'avance de trésorerie

L'échéancier prévisionnel de l'opération des Portes de Noiseau, joint en annexe à la présente convention (annexe 5), fixe en fonction des hypothèses retenues, le besoin maximal de financement de la trésorerie de l'opération à un montant de 10 millions d'euros (10 000 0000 €).

Pour assurer ce financement en attendant que l'Aménageur puisse mettre en place un financement propre de l'opération par souscription d'emprunt, l'EPT consent une avance remboursable de 100 000 euros à l'opération des Portes de Noiseau concédée à la SPLA GPSEAD.

ARTICLE 3 – Durée de l'avance de trésorerie consentie / remboursement

Cette avance sera remboursée à la date de souscription de l'emprunt par la SPLA GPSEAD, et au plus tard avant le 31/12/2025. L'échéancier prévisionnel de remboursement, tel que prévu par l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, est indiqué dans l'échéancier prévisionnel de l'opération, annexé à la présente convention (annexe n°5).

Le montant, la durée et les conditions de remboursement de cette avance pourront être modifiés par voie d'avenant.

Cette avance ne sera pas rémunérée.

ARTICLE 4 - Prise d'effet et autres clauses

Fait en 2 exemplaires originaux à Créteil, le

La présente convention entre en vigueur à compter de la date de signature des présentes. Elle prend fin à la date de remboursement de l'avance de trésorerie définie à l'article 3 de la présente convention par le concessionnaire.

Pour le concessionnaire,	Pour le concédant
Denis ALALOUF	Laurent CATHALA
Directeur du Développement	Président

ANNEXES:

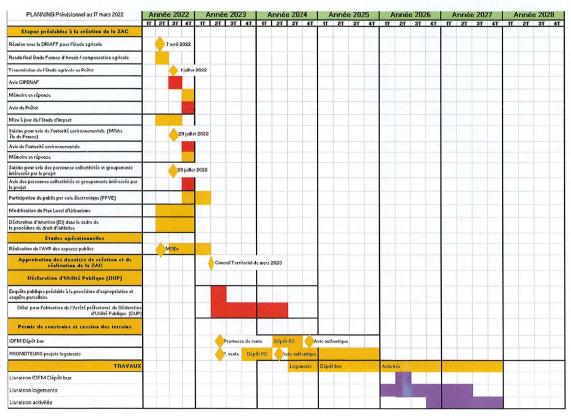
- Annexe n° 1 : Délibération du conseil de territoire n°XXXX du 30 mars 2022
- Annexe n° 2 : Extrait du conseil d'administration de Grand Paris Sud Est Avenir Développement du XXX
- Annexe n°3 : Bilan financier prévisionnel
- Annexe n°4 : Planning prévisionnel de réalisation de l'opération
- Annexe n°5 : Echéancier prévisionnel de l'opération, incluant échéancier prévisionnel de remboursement

ANNEXE N°3: BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Echéancier prévisionnel réalisé HT: 112-ZAC PORTES DE NOISEAU-1-Aménagement - établi le 21/03/2022 à 11:29

Désignation lignes budgétaires	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT
En Kilo Euros			
A: 112/0100-Logements	18 864		18 864
A: 112/0110-Chateau	543		543
A : 112/0120-Activités	5 026		5 026
A: 112/0130-Superette	600		600
A: 112/0140-Cession Foncier Centre Bus	5 528		5 528
A: 112/0150-Cession Foncier Espaces Cultivés	770		770
010-Ventes Charges Foncières	31 330		31 330
A: 112/0330-Subvention Jardins Partagés	50		50
A : 112/0340-Subventions Équipements Sportifs	500		500
A : 112/0350-Appel à projets / Appel à Manifestation d'Intérêt AMI	2 000		2 000
030-Subventions	2 550		2 550
A : 112/0420-Participation de la Collectivité aux Équipements Publics	600		600
A: 112/0430-Apport en Nature Gpsea (6pavillons+1)	1 702	148	1 850
040-Participations	2 302	148	2 450
Sous-total produits	36 182	148	36 330
010-Etudes	-289		-289
B: 112/0210-Acquisitions pour Logements	-4 750		-4 750
B: 112/0211-Acquisitions pour Maraichers	-700	50	-650
B: 112/0212-Acquisitions pour Espaces Sportifs	-256		-256
B: 112/0213-Acquisitions pour Activités (Pavillons)	-2 012		-2 012
B: 112/0214-Acquisitions pour Activités (Saf 94)	-7 430		-7 430
B: 112/0215-Acquisitions pour Jardins Familiaux	-312	312	
B: 112/0216-Acquisitions pour Cheminement Public	-114		-114
B: 112/0217-Acquisitions L1 Construite Saf 94	-1 428		-1 428
B: 112/0218-Acquisitions L2 Champs Saf 94	-1 428		-1 428
B: 112/0219-Apports en Nature Gpsea (6 Pavillons+1)	-1 702	-148	-1 850
B : 112/0220-Indemnités d'Évictions	-500		-500
B : 112/0240-Frais d'Acquisition Notaire	-302	-17	-319
B: 112/0250-Frais Juridiques et Divers (Foncier)	-52		-52
020-Acquisitions	-20 984	197	-20 788
027-Frais Récurrents sur les Biens		-170	-170
040-Travaux VRD	-9 765		-9 765
B: 112/0710-Impôts Fonciers	-243	-375	-618
B: 112/0730-Assurances	-243	200	-43
070-Impôts et Assurances	-486	-175	-661
100-Frais Divers	-51		-51
110-Frais Financiers	-132		-132
120-Rémunération Société	-4 475		-4 475
Sous-total charges	-36 182	-148	-36 330
Résultat		0	0

Annexe n°4: Planning prévisionnel de réalisation de l'opération



ANNEXE N°5: ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Désignation lignes budgétaires	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
En Kilo Euros															
A: 112/0100-Logements	18 864		18 864					1 886	11 319	5 659					0
A: 112/0110-Chateau	543		543				54	488							
A:112/0120-Activités	5 026		5 026			251		251	2 5 1 3	2 010					
A: 112/0130-Superette	600		600						60		540				
A: 112/0140-Cession Foncier Centre Bus	5 5 2 8		5 528			553	4 975								
A: 112/0150-Cession Foncier Espaces Cultivés	770		770				77	693							
010-Ventes Charges Foncières	31 330		31 330			804	5 106	3 319	13 892	7 670	540				0
030-Subventions	2 550		2 550			50	1 000			500	1 000				
040-Participations	2 302	148	2 450		1 850		180	180	240						
Sous-total produits	36 182	148	36 330		1 850	854	6 286	3 499	14 132	8 170	1 540				0
B: 112/0110-Etudes Pré-Opérationnelles	-42		-42		-33	-9									
B: 112/0120-Etudes Opérationnelles	-51		-51		-20	-21	-10								0
B : 112/0130-Frais de Géomètre	-50		-50		-9	-13	-13	-13	-3						0
B : 112/0140-Sondages Géotechniques	-115	15	-100		-60	-40									
B : 112/0150-Diagnostic Biodiversité	-31		-31		-31										0
B: 112/0151-Etude d'Impact		-15	-15		-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
010-Etudes	-289		-289		-155	-83	-24	-14	-5	-1	-1	-1	-1	-1	-1
020-Acquisitions	-20 984	197	-20 788		-2 038	-103	-8 992	-5 534	-1 501	-2 577	-43				0
027-Frais Récurrents sur les Biens		-170	-170		-57	-57	-57								0
B : 112/0410 Voiries non Plantées	-174		-174					-7	-146	-4		-18			0
B: 112/0411-Voiries Plantées	-3 583		-3 583					-118	-444	-2 536		-485			0
B: 112/0412-Cheminements Piétons Hors Trottoirs	-1 496		-1 496				-1 496								
B: 112/0413-Carrefour Raccordement Rd	-300		-300				-300								0
B: 112/0414-Espaces Verts Coulées Vertes	-256		-256						-14	-242					0
B: 112/0415-Espaces Verts Jardins Familiaux	-155		-155						-155						
B: 112/0416-Grand Terrain de Sport (Synthétique)	-1 094		-1 094							-61	-1 033				0
B : 112/0417-Terrain d'Entrainement (Synthétique)	-469		-469							-26	-443				
B: 112/0418-Espaces d'Accompagnement	-564		-564							-20	-539	-5			
B: 112/0419-Parking 50 Places	-294		-294						-44	-250					0
B: 112/0420-Honoraires (11%)	-917		-917		-92	-183	-92	-80	-321	-149					0
B: 112/0421-Aléas (5%)	-463		-463								-154	-309			0
040-Travaux VRD	-9 765		-9 765		-92	-183	-1 888	-205	-1 124	-3 288	-2 169	-817			0
070-impôts et Assurances	-486	-175	-661			-5	-5	-5	-93	-93	-93	-93	-93	-95	-88
100-Frais Divers	-51		-51		-31	-41	-41	-41	-41	-10					
110-Frais Financiers	-132		-132			-50	-66	-16							0
120-Rémunération Société	-4 475		-4 475	-86	-250	-590	-621	-572	-487	-590	-602	-167	-167	-184	0
Sous-total charges	-36 182	-148	-36 330	-86	-2 622	-1 113	-11 694	-6 387	-3 251	-6 560	-2 908	-1 078	-262	-281	-90
Résultat		0	0	-86	-858	-1 117	-6 524	-9 412	1 469	3 079	1 711	633	371	90	0